

Edizione di venerdì 1 aprile 2016

AGEVOLAZIONI

[Bonus mobili giovani coppie per i nati dal 1981 in poi](#)

di **Alessandro Bonuzzi**

ACCERTAMENTO

[I rischi di ineducibilità ed elusività dei compensi agli amministratori](#)

di **Chiara Rizzato, Sandro Cerato**

AGEVOLAZIONI

[Acquisto o costruzione di abitazioni destinate alla locazione – Il parte](#)

di **Luca Mambrin**

IVA

[Rimborso IVA da furto nel corso del trasporto curato dal cliente UE](#)

di **Marco Peirola**

IMPOSTE SUL REDDITO

[Ambito oggettivo della cedolare secca](#)

di **Leonardo Pietrobon**

BACHECA

[Il concordato fallimentare e le altre soluzioni – Oneday Master](#)

di **Euroconference Centro Studi Tributari**

AGEVOLAZIONI

Bonus mobili giovani coppie per i nati dal 1981 in poi

di **Alessandro Bonuzzi**

La detrazione Irpef è riservata alle **coppie che nel 2016 risultano coniugate o conviventi** da almeno tre anni, sempreché perlomeno uno dei due componenti **non superi i 35 anni di età nel 2016**, acquirenti di un'unità immobiliare nel 2015 o nel 2016 destinata ad essere adibita ad **abitazione principale**, rispettivamente, entro quest'anno o entro il termine di presentazione dell'Unico 2017.

È quanto chiarito dalla [circolare dell'Agenzia delle entrate n. 7/E](#) di ieri con riferimento all'agevolazione per l'acquisto di nuovi mobili da parte delle **giovani coppie** introdotta dall'ultima legge di Stabilità.

Il comma 75 dell'articolo 1 della L. 208/2015 ha, infatti, ampliato le ipotesi in cui è possibile fruire del **bonus mobili**, individuando specifici requisiti in presenza dei quali il *plafond* su cui calcolare la detrazione, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, è elevato fino a **16.000** euro.

Il **limite è riferito alla coppia**; pertanto, se le spese sostenute superano i 16.000 euro, la detrazione deve essere calcolata tenendo conto di questo importo e ripartita fra i componenti della coppia in base all'effettivo **sostenimento** dell'onere da parte di ciascuno.

Il beneficio compete per le **spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 esclusivamente** per l'acquisto di **mobili nuovi** destinati all'arredo dell'abitazione principale della giovane coppia. Le tipologie di mobili sono analoghe a quelle agevolabili con il "*bonus mobili e grandi elettrodomestici*" (cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 29/E/2013). Da ciò deriva il **divieto di cumulare** le due detrazioni per l'arredo della medesima unità abitativa.

Ma le indicazioni più preziose della circolare in commento sono senz'altro quelle relative all'**ambito soggettivo** dell'agevolazione, poiché qui covavano le incertezze più rilevanti.

Al riguardo, viene chiarito che per rientrare nell'ambito della detrazione **è necessario**:

1. **essere una coppia coniugata o che convive al pari che se lo fosse da almeno tre anni.**
Più precisamente, per le coppie coniugate è sufficiente che i soggetti risultino sposati nel 2016. Per le coppie conviventi, invece, la convivenza deve durare da almeno tre anni; tale condizione deve risultare soddisfatta nell'anno 2016 ed essere attestata o dall'iscrizione dei due componenti nello stesso stato di famiglia o mediante un'autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000;

2. **non aver superato, almeno da parte di uno dei componenti della coppia, i 35 anni di età.** Il requisito deve intendersi rispettato dai soggetti che compiono il 35° anno d'età nel 2016, a prescindere dal giorno e dal mese in cui cade il compleanno. Integrano la condizione, quindi, coloro che sono nati al più tardi il 31 dicembre 1981;
3. **essere acquirenti di un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.** L'acquisto può avvenire a titolo oneroso o gratuito anche da parte di uno solo dei soggetti che compongono la coppia; va da sé che in questo caso l'acquisto deve essere effettuato dal "giovane", ossia da colui che non ha superato i 35 anni. Peraltro, è importante tener presente che **la compravendita dell'immobile può essere effettuata nel 2016 oppure può anche essere stata effettuata nel 2015.** Tuttavia, a seconda dell'anno in cui si è perfezionato l'acquisto cambia il termine entro il quale il fabbricato deve essere **destinato ad abitazione principale.** Infatti, se il rogito è avvenuto lo scorso anno la destinazione deve sussistere **già nel 2016.** Diversamente, gli immobili acquistati quest'anno possono essere destinati ad abitazione principale **entro il termine di presentazione dell'Unico 2017** e, quindi, entro il 30 settembre 2017.

Si noti che la sussistenza di questi requisiti può essere **anteriore** o **successiva** alla data di acquisto dei mobili.

Quindi, ad esempio, *"se una coppia coniugata **acquista i mobili a marzo 2016** e stipula il rogito di acquisto dell'unità immobiliare ad **ottobre 2016**, nel rispetto del requisito anagrafico, avrà diritto alla detrazione sempreché l'unità immobiliare sia destinata ad **abitazione principale** di entrambi, entro il termine per la presentazione dei redditi relativa all'anno 2016"*.

Infine, la circolare precisa che, per la fruizione della detrazione, è necessario che il **pagamento** sia effettuato mediante **bonifico** o **carta di debito** o **credito**.

Sul punto, poi, è concessa un'importante apertura. A detta dell'Ufficio, infatti, **se il pagamento è disposto mediante bonifico bancario o postale non è necessario utilizzare il bonifico soggetto a ritenuta.**

Ciò vale anche per le spese che danno diritto al *"bonus mobili e grandi elettrodomestici"*. Devono quindi ritenersi superate le indicazioni della circolare n. 29/E/2013.

ACCERTAMENTO

I rischi di indeducibilità ed elusività dei compensi agli amministratori

di Chiara Rizzato, Sandro Cerato

La **disciplina fiscale del compenso corrisposto agli amministratori** non trova completezza semplicemente seguendo le disposizioni del comma 5 dell'articolo 95 del Tuir, il quale stabilisce che i compensi spettanti agli amministratori delle società ed enti di cui all'articolo 73, comma 1, sono **deducibili nell'esercizio in cui sono corrisposti**. Tale considerazione è necessaria per introdurre quanto si vuole trattare nel presente intervento, ovvero sia come **nell'attribuzione del compenso agli amministratori siano contenute delle implicazioni sia civilistiche che fiscali**, le quali dettano alcuni limiti in ordine alla deducibilità dello stesso, come appunto dispone la giurisprudenza in alcune pronunce.

Ai sensi dell'articolo 2389 del codice civile, **i compensi spettanti ai membri del consiglio di amministrazione e del comitato esecutivo sono stabiliti all'atto della nomina o dall'assemblea**.

È stato precisato che **ai soci di una società di capitali è precluso l'utilizzo dell'approvazione implicita del compenso riconosciuto agli amministratori in sede di approvazione del bilancio**, non essendo la relativa delibera idonea a configurare quella di cui all'articolo 2389 del codice civile. La sentenza della **Cassazione che stabilisce ciò è la n. 24768 del 2015**, la quale inoltre afferma che:

- riguardo alla **determinazione della misura del compenso degli amministratori di società di capitali**, qualora essa non sia stabilita nello statuto, è necessaria una esplicita delibera assembleare, che non può considerarsi implicita in quella di approvazione del bilancio;
- **l'approvazione del bilancio contenente la posta relativa ai compensi degli amministratori non è idonea a configurare la specifica delibera richiesta dall'articolo 2389 del codice civile**, salvo che un'assemblea convocata solo per l'approvazione del bilancio, essendo totalitaria, non abbia espressamente discusso e approvato la proposta di determinazione dei compensi degli amministratori;
- in **assenza di preventiva valida delibera per la determinazione dei compensi amministrativi**, questi sono indeducibili.

Ancora, per la sentenza della **Cassazione n. 21953 del 2015**, la mancata approvazione dell'ammontare dei compensi in una specifica delibera assembleare genera l'indeducibilità dei compensi dal reddito d'impresa, a causa del disconoscimento dei requisiti di **certezza** e

determinabilità.

Poniamo il caso, invece, che l'*iter* civilistico si svolga come normativamente stabilito, ci si chiede se il compenso corrisposto all'amministratore possa essere in qualche maniera contestato nel **quantum**, ovvero sia nel suo ammontare.

La **giurisprudenza** si è espressa confermando la tesi secondo cui:

- gli Uffici tributari possono disconoscere i costi eccessivi che le società contabilizzano relativamente ad alti compensi spettanti agli amministratori. Anche in presenza di una contabilità regolare e in assenza di violazioni di legge, **l'Amministrazione finanziaria ha il potere di valutare la congruità dei costi (così come dei ricavi) indicati nei bilanci e nelle dichiarazioni**, sicché, in presenza di un costo sproporzionato rispetto ai ricavi o all'oggetto dell'impresa, ha facoltà di ridurlo, negandone la parziale deducibilità. Per l'ordinanza della Cassazione n. 3243 del 2013, **è possibile verificare l'attendibilità economica di quanto esposto dai contribuenti i quali, facendo leva sull'esposizione di costi incongrui**, pongono in essere un'elusione, nel senso di contabilizzare sproporzionati corrispettivi con l'unico fine di conseguire un risparmio d'imposta, in assenza di ragioni economiche apprezzabili. Spetta alla società dimostrare che i compensi, sebbene elevati, siano in realtà congrui e non elusivi;
- rientra, come precisato nell'ordinanza della **Cassazione 25572 del 2013**, **nei poteri dell'Amministrazione finanziaria la valutazione della congruità dei costi e dei ricavi esposti nel bilancio e nelle dichiarazioni**, ancorché non risultino irregolarità nella tenuta delle scritture contabili o vizi negli atti giuridici d'impresa, di talché la deducibilità dei compensi degli amministratori delle società di capitali non implica che gli Uffici finanziari siano vincolati alla misura indicata in deliberazioni sociali o contratti, competendo agli Uffici stessi la verifica dell'attendibilità economica dei predetti dati.

Si rende opportuno, dunque, che la società **includa**, all'interno delle **valutazioni** in ordine alla corresponsione dei compensi agli amministratori, tutti gli aspetti civilistici e tutti gli aspetti fiscali del caso.

AGEVOLAZIONI

Acquisto o costruzione di abitazioni destinate alla locazione – II parte

di **Luca Mambrin**

[Dopo aver analizzato gli **aspetti generali** ed i **requisiti richiesti** dalla norma per beneficiare dell'agevolazione relativa all'acquisto o alla costruzione di abitazioni destinate alla locazione,](#) in questa seconda parte si commentano i recenti chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la **C.M. n. 3/E/2016** su alcune questioni interpretative prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri operatori.

Deducibilità del costo d'acquisto

Come detto l'agevolazione consiste nella **deduzione dal reddito complessivo** di un importo pari al **20% del prezzo di acquisto dell'immobile** risultante dall'atto di compravendita o dall'ammontare delle **spese di costruzione** attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori **nel limite massimo complessivo pari ad euro 300.000**.

L'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 3/E/2016, ha chiarito che:

- nel caso di acquisti in **comproprietà** la deduzione è riconosciuta **pro quota**;
- **spetta una sola volta per ogni singolo immobile**.

L'art. 2, co. 4, del D.M. 8 settembre 2015 prevede infatti, per gli immobili acquistati in comproprietà, che la deduzione spetti ***“ai soggetti titolari del diritto di proprietà ... in relazione alla quota di proprietà”***, mentre il successivo art. 5, co. 1, dispone che la deduzione sia riconosciuta ***“una sola volta per ogni singolo immobile”***.

Si ipotizzi che 3 soggetti acquistino in **comproprietà ed in parti uguali** un immobile ad un prezzo di euro 450.000. Fermo restando la verifica di tutti i requisiti richiesti dalla norma, ciascun soggetto potrà calcolare la deduzione spettante su un ammontare massimo di **euro 100.000** (pari ad un terzo del limite massimo di spesa deducibile per ciascun immobile, pari ad euro 300.000).

Viene inoltre chiarito che “ la deduzione può spettare anche per l’acquisto o la realizzazione da destinare alla locazione.

Riprendendo i dati dell’esempio precedente si ipotizzi che uno dei tre soggetti acquisti nel medesimo anno **un’altra abitazione da destinare alla locazione ad un prezzo di euro 150.000**. Il contribuente avrà diritto alla deduzione del 20% su un ammontare complessivo di euro 250.000 (euro 100.000 + euro 150.000). Se poi, l’anno successivo, venisse acquistato un **terzo immobile** sostenendo ad esempio una spesa di euro 100.000, il contribuente avrà diritto ad un’ulteriore deduzione del 20% da calcolare sull’importo residuo di euro 50.000, avendo raggiunto il limite massimo di spesa ammesso.

Deducibilità degli interessi passivi

Relativamente alla **deducibilità degli interessi passivi** su mutui contratti per l’acquisto di immobili destinati alla locazione, l’Agenzia delle Entrate chiarisce prima di tutto, in coerenza con il principio per cui “*l’onere rileva nel periodo d’imposta in cui è sostenuta la spesa*”, che è necessario fare riferimento **agli interessi pagati nell’anno**; il contribuente, ai fini della deduzione, dovrà quindi esibire le **quietanze di pagamento** degli interessi passivi.

In secondo luogo viene chiarito che la deduzione degli interessi deve essere **correlata ai limiti di spesa previsti per la deduzione del costo di acquisto dell’abitazione**, trattandosi di due misure tese ad agevolare l’acquisto del medesimo bene. Considerato, quindi, il rapporto tra il prezzo dell’abitazione e il mutuo contratto per il suo acquisto, l’Agenzia ritiene che la deduzione per interessi **debba essere limitata alla quota degli stessi proporzionalmente riferibile ad un mutuo non superiore a 300.000 euro**. Pertanto, in caso di mutuo stipulato per un importo superiore a 300.000 euro, gli interessi su cui calcolare la deduzione devono essere ridotti proporzionalmente, applicando la seguente formula:

$300.000 \times \text{interessi pagati}$

importo del mutuo

Se un contribuente ha acquistato un immobile ad un prezzo di euro 400.000 stipulando un mutuo di euro 350.000 e pagando nell'anno euro 2.000 a titolo di interessi passivi **l'importo deducibile** sarà pari a:

$$\frac{300.000 \times 2.000}{350.000} = \text{euro } 1.714,29$$

350.000

Limite temporale di deducibilità degli interessi passivi

Ulteriore chiarimento contenuto nella **C.M. 3/E/2016** è stato fornito in merito al **limite temporale** di deducibilità degli interessi passivi: dato che l'art. 2, co. 2 del D.M. 8 settembre 2015, non contiene alcun riferimento al periodo temporale di 8 anni, concesso invece per la deduzione del costo di acquisto dell'abitazione, l'Agenzia ritiene che, nel caso degli interessi passivi, **la deduzione possa essere fruita per l'intera durata del mutuo.**

Durata del contratto di locazione

Entro **sei mesi dall'acquisto** o dal **termine dei lavori di costruzione**, l'immobile deve essere destinato **alla locazione per almeno otto anni** e purchè tale periodo abbia carattere continuativo.

Ai sensi dell'art. 6 del D.M. 8 settembre 2015 il periodo di sei mesi previsto dalla norma decorre:- per le unità immobiliari di nuova costruzione o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo,

dalla data dell'acquisto;- per le unità immobiliari costruite su aree edificabili, **dalla data del rilascio del certificato di agibilità**, ovvero dalla data in cui si è formato il **silenzio assenso** ex art. 25 del D.P.R. n. 380/2001. Per gli immobili acquistati prima della pubblicazione del D.M. nella G.U., avvenuta in data **3 dicembre 2015**, il periodo di sei mesi decorre dalla data di pubblicazione.

Nella C.M. 3/E/2016 l'Agenzia ha riconosciuto la deduzione in questione anche nel caso di **contratto di locazione a canone concordato** di durata **"anni sei più due"** stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 5 della Legge n. 431/1998. Secondo l'Agenzia, infatti, può **considerarsi rispettato il requisito della durata minima del contratto di locazione pari ad anni otto** non solo nell'ipotesi in cui lo stesso abbia tale periodo di efficacia per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere una **proroga di diritto almeno fino a otto anni**, fermo restando la **decadenza** dal beneficio in caso di **interruzione anticipata** del periodo di locazione per motivi imputabili al locatore o nel caso in cui il contratto si risolva su richiesta del conduttore e l'unità immobiliare risulti non locata per un periodo superiore ad un anno.

IVA

Rimborso IVA da furto nel corso del trasporto curato dal cliente UE

di **Marco Peirola**

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 3091 del 17 febbraio 2016, si è pronunciata sulla possibilità, per il cliente comunitario non residente, di chiedere il **rimborso dell'IVA dovuta sui beni acquistati in Italia con clausola "franco fabbrica"**.

Nel caso di specie, la società tedesca, durante il trasporto in Germania effettuato a sua cura e spese, è stata **derubata**; sicché l'operazione, originariamente fatturata come intracomunitaria, si è tramutata in una **cessione interna soggetta a IVA**.

La società tedesca ha chiesto il **rimborso** dell'imposta ai sensi dell'art. 38-ter del D.P.R. n. 633/1972 (ora art. 38-bis2 dello stesso decreto), ma l'Ufficio di Roma lo ha negato e, nel successivo contenzioso, il diniego è stato confermato in primo grado siccome il **fatto illecito** non può costituire presupposto per il rimborso: dato che il furto si è verificato nel territorio nazionale, i beni si considerano ceduti al suo interno e l'imposta non è più rimborsabile.

I giudici del riesame hanno respinto la tesi esposta, avuto riguardo alla posizione espressa dall'Amministrazione finanziaria nella C.M. 23 febbraio 1994, n. 13-VII-15-464 (§ B.3.2). Nel citato documento di prassi viene precisato che la **scomparsa della merce durante il trasporto dall'Italia allo Stato comunitario di destinazione** può dare luogo alle seguenti diverse ipotesi di trattamento fiscale, a seconda che:

- i beni scompaiono durante il trasporto effettuato con **mezzi propri del venditore**;
- i beni scompaiono durante il trasporto effettuato con **mezzi propri dell'acquirente o tramite un vettore su incarico di uno dei due operatori**.

Nella **prima ipotesi** (trasporto con mezzi del cedente), se:

- i beni sono **scomparsi in Italia**, la cessione non risulta perfezionata, per cui **non sorge il presupposto impositivo**. In questo caso, il cedente non è tenuto ad alcun adempimento ai fini IVA, ma deve fornire la prova della perdita o della distruzione della merce secondo la procedura prevista dal D.P.R. n. 441/1997;
- i beni sono **scomparsi in altro Stato comunitario**, la cessione risulta perfezionata e, in considerazione dell'effettivo trasporto della merce in altro Stato membro, la stessa assume **natura intracomunitaria**. In questo caso, il cedente deve emettere e registrare la **fattura non imponibile** ai sensi dell'art. 41 del D.L. n. 331/1993 e presentare il

modello INTRA 1-*bis*, fermo restando per il cedente stesso l'adempimento degli obblighi previsti nel Paese membro di scomparsa dei beni.

Nella **seconda ipotesi** (trasporto con mezzi del cessionario o tramite un vettore incaricato da uno degli operatori), l'operazione, a prescindere dal Paese nel quale i beni sono scomparsi (Italia o altro Paese membro), si considera **in ogni caso avvenuta**, in quanto si è verificato in capo all'acquirente il trasferimento del potere di disporre dei beni.

Tuttavia, se i beni sono **scomparsi**:

- **in Italia**, la cessione si qualifica come **"interna"**, non risultando integrato il requisito dell'effettivo trasporto dei beni in altro Stato membro. In questo caso, il cedente deve emettere e registrare la fattura con addebito dell'IVA;
- **in altro Stato comunitario**, la cessione si qualifica come **intracomunitaria** in considerazione del fatto che i beni sono comunque usciti dal territorio nazionale. In questo caso, il cedente deve emettere e registrare la **fattura non imponibile** ai sensi dell'art. 41 del D.L. n. 331/1993 e presentare il modello INTRA 1-*bis*.

Nel caso in esame, in cui il trasporto è stato curato dal cliente comunitario non residente, si rientra nella seconda ipotesi in precedenza esposta, sicché – essendo i beni scomparsi in Italia – la cessione è stata correttamente riqualficata come **interna** e, conseguentemente, assoggettata a IVA.

Nel successivo ricorso innanzi alla Corte di Cassazione, l'Agenzia delle Entrate ha rilevato, a sostegno del divieto di rimborso dell'imposta, che **il furto equivale ad immissione in consumo dei beni** ed è, quindi, estranea alla fattispecie di rimborso a favore degli operatori non residenti disciplinata dall'art. 38-*ter* del D.P.R. n. 633/1972 (ora art. 38-*bis*2 del D.P.R. n. 633/1972).

La tesi erariale, che accorda il rimborso alle cessioni intracomunitarie e non alle cessioni interne, è stata **respinta** dalla Suprema Corte.

I giudici di legittimità hanno osservato che, all'epoca dei fatti, il momento di effettuazione delle cessioni intracomunitarie doveva essere individuato in funzione dell'art. 6 del D.P.R. n. 633/1972, per cui la cessione al cliente tedesco si era verificata con la **consegna dei beni in Italia**. Ebbene, come indicato dalla C.M. n. 13-VII-15-464/1993, nel caso di scomparsa dei beni durante il trasporto effettuato con mezzi propri del cessionario, l'operazione si considera in ogni caso avvenuta in quanto si è già verificato il trasferimento del potere di disposizione sui beni stessi, con la conseguenza che, se la scomparsa è avvenuta in Italia, l'operazione assume **natura interna e non intracomunitaria**.

L'IVA addebitata al cliente tedesco può, pertanto, essere chiesta in **restituzione** al ricorrere delle condizioni previste dall'art. 38-*ter* del D.P.R. n. 633/1972 (ora art. 38-*bis*2 del D.P.R. n. 633/1972), nel rispetto, in particolare, del **divieto di effettuazione di operazioni attive in Italia**,

salvo quelle espressamente consentite.

IMPOSTE SUL REDDITO

Ambito oggettivo della cedolare secca

di **Leonardo Pietrobon**

Da un punto di vista **oggettivo** il D.Lgs. n. 23/211 prevede che possono essere **assoggettati a cedolare secca i contratti di locazione relativi ad immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze** locate “*congiuntamente all’abitazione*”. In altri termini, quindi, ai fini dell’imposta sostitutiva si ricorda che devono essere soddisfatte **congiuntamente le seguenti condizioni**:

- l’unità immobiliare deve essere accatastata in una delle **categorie catastali della categoria A**, ad esclusione degli uffici classificati nella categoria A/10;
- la **locazione deve essere ad uso abitativo**.

Pertanto, la cedolare **non può trovare applicazione** in presenza di immobili appartenenti alla categoria **catastale A**, ad esempio **A/2 – abitazione civile, locati ad uso ufficio**. Specularmente è altresì esclusa la **locazione di un ufficio – A/10 locato ad uso abitativo**.

Con riferimento ai contratti aventi ad oggetto una **pluralità di immobili**, l’Agenzia delle Entrate, con la **C.M. n. 26/E/11**, ha precisato che, qualora un contratto di locazione abbia ad oggetto sia un **immobile abitativo** che un **immobile strumentale per il quale non è possibile avvalersi della cedolare secca** (ad esempio perchè non si tratta di una pertinenza dell’abitazione), il **locatore può esercitare l’opzione** per l’imposizione sostitutiva **solo sulla quota di canone che si riferisce alla locazione dell’immobile abitativo**.

Da un punto di vista normativo, **non sono previsti limiti rispetto al numero di pertinenze locate** insieme all’abitazione il cui canone può essere cumulato a quello pattuito per la locazione di quest’ultima e costituire base imponibile per l’imposta sostitutiva della cedolare secca. È così possibile, ad esempio, **fruire della cedolare secca anche sul canone pattuito per la contemporanea locazione di un’abitazione e di due autorimesse ad essa pertinenziali**.

La C.M. n. 26/E/11 ammette **l’applicabilità della cedolare alle pertinenze non solo nel caso in cui la locazione avvenga congiuntamente all’immobile abitativo**, ma anche se le pertinenze sono concesse in locazione con un contratto successivo e separato, alla duplice condizione che tale contratto:

- sia stipulato tra gli **stessi soggetti** (stesso locatore e conduttore) che sono stati parte del contratto di locazione dell’abitazione;
- si riferisca al contratto di locazione dell’abitazione (bene principale) ed evidenzi l’esistenza del **vincolo di pertinenzialità** rispetto all’abitazione già locata con esso.

La stessa C.M. n. 26/E/11 **esclude dal regime della cedolare secca** *“i contratti di locazione di immobili **accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo**”*. L'Agenzia delle Entrate, escludendo anche le abitazioni locare per uso promiscuo, connota ulteriormente – in senso restrittivo – l'uso abitativo dell'immobile, che deve risultare **esclusivo**.

Pertanto, la cedolare secca **non può estendersi alle unità immobiliari abitative locate a professionisti o imprenditori per essere da questi ultimi destinate – promiscuamente – ad abitazione/ufficio**.

Si ricorda che la normativa in tema di opzione per il sistema della cedolare secca **impone l'obbligo**, a pena di inefficacia dell'opzione stessa, **di comunicare preventivamente all'inquilino**:

- la **scelta** da parte del locatore **per la cedolare secca**;
- la contestuale rinuncia, per il periodo di durata dell'opzione, alla facoltà di aggiornare il canone di locazione anche in base **all'indice ISTAT**.

Secondo quanto stabilito dall'art. 3 co. 2 del D.Lgs. n.23/11, l'imposta sostitutiva si commisura al canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

Da tale base imponibile **non è ammessa alcuna deduzione, né forfetaria, né analitica**, in ragione delle spese sostenute dal locatore. Allo stesso modo, **non è prevista alcuna riduzione della base imponibile** in funzione della **tipologia contrattuale adottata**. A rilevare è dunque il canone pattuito in contratto, a prescindere dalla sua effettiva percezione. Da un punto di vista numerico, inoltre, il canone pattuito in contratto deve essere:

- ragguagliato, **pro rata temporis**, alla durata della locazione nell'anno solare per cui si liquida l'imposta sostitutiva;
- nonché, per gli immobili in regime di comproprietà (contitolarità), imputato a ciascun locatore per la **quota di possesso** da questi vantata sull'immobile locato.

L'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 26/E/11, rileva come la **medesima abitazione**, in uno stesso periodo d'imposta, ben **possa generare sia reddito fondiario assoggettato ad IRPEF**, sia base **imponibile assoggettata a cedolare secca**, in dipendenza del fatto che in corso d'anno:

- *“venga stipulato un **contratto di locazione con opzione** per l'imposizione sostitutiva”*;
- *“vada a scadenza o **venga risolto anticipatamente** un tale contratto”*;
- *“venga **revocata l'opzione**”*.

BACHECA

Il concordato fallimentare e le altre soluzioni – Oneday Master

di **Euroconference Centro Studi Tributari**

[La giornata formativa](#) intende delineare in modo pratico le funzioni e gli adempimenti che gravano sul professionista chiamato a gestire la procedura del concordato fallimentare, andando a delineare lo svolgimento dell'intero procedimento. Si evidenzieranno, inoltre, le diverse soluzioni alternative al fallimento idonee al superamento della crisi d'impresa, la scelta delle quali è effettuata in funzione dei requisiti di permanenza sul mercato. Il tutto avendo riguardo alle indicazioni desumibili dalla migliore prassi professionale e dai più recenti orientamenti giurisprudenziali.

PROGRAMMA

IL CONCORDATO FALLIMENTARE

Il concordato fallimentare: soggetti abilitati, contenuto ed effetti

LE SOLUZIONI ALTERNATIVE AL FALLIMENTO

La scelta dello strumento giuridico più idoneo al superamento della crisi in funzione dei requisiti di permanenza sul mercato

LE AZIONI DI RESPONSABILITA' E I PROFILI PENALI

L'azione di responsabilità nei confronti degli organi societari

Gli aspetti penali

CORPO DOCENTE

Luca Toninelli – Avvocato